

Führung / Kommunikation

Bei Bund/Land-Neuordnung der Wohnungspolitik: Bund sollte Subjektförderung nicht voll übernehmen warnt das ifs Städtebauinstitut

Die aktuellen Verhandlungen über eine Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen führen möglicherweise auch zu einer Neuverteilung von Zuständigkeiten und Kostenverteilungen in der Wohnungspolitik. Darüber entscheiden aber nicht Wohnungspolitiker nach den Bedürfnissen der regionalen Wohnungsmärkte, sondern Finanzminister und Ministerpräsidenten unter rein fiskalischen Gesichtspunkten. Im Gespräch ist eine Konzentration der Subjektförderung beim Bund und der Objektförderung bei den Ländern. Eine vollständige Verabschiedung des Bundes aus der Objektförderung würde nach Auffassung des ifs Städtebauinstituts allerdings die schon ohne die steigende Zuwanderung angespannte Wohnungssituation in den Ballungsräumen weiter verschärfen.

Bei der aktuellen Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen geht es nicht nur um den horizontalen Finanzausgleich, um Bundesergänzungszuweisungen oder den Solidaritätszuschlag (insgesamt um über 40 Milliarden Euro jährlich). Es geht auch um sich daraus ergebende Kompensationen für Gewinne und Verluste der Länder. Dabei sind erneut auch grundlegende Weichenstellungen in der Wohnungspolitik im Gespräch. So besteht nach einem Vorschlag der beiden Verhandlungsführer – Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble für den Bund und Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz für die Länder – offenbar weitgehende Übereinstimmung, dass die Wohnraumförderung weiter entflochten werden soll.

Der Bund soll die Subjektförderung und die Länder die Objektförderung jeweils ganz übernehmen. Unter Subjektförderung versteht man einerseits die Kosten der Unterkunft (KdU) nach den Sozialgesetzbüchern (SGB) und zum anderen das Wohngeld; es handelt sich also um eine volle oder teilweise Erstattung der Miete für Personen ohne oder mit nur geringem Einkommen. Die Objektförderung betrifft dagegen die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, also der Bau- und Finanzierungskosten von Wohnungen verbunden mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für bestimmte Personengruppen.

Dabei geht es um große Summen: Die Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft, die auch die Heizkosten voll umfassen, belaufen sich zurzeit auf rund 14 Milliarden Euro jährlich. Der Bund beteiligt sich daran im Regelfall mit 30 Prozent. Bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung trägt der Bund diese Kosten bereits voll. Ende 2014 bezogen etwa 6 Millionen Personen in 3,3 Millionen Bedarfsgemeinschaften Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II. Vergleichbare Leistungen nach dem SGB XII für Empfänger von Sozialhilfe sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung empfangen etwa 1 Million Menschen. Das Wohngeld für Personen mit geringem Einkommen oder kleiner Rente wird nach seiner Verbesserung in 2016 etwa Kosten in Höhe von 1,5 Milliarden Euro verursachen, die sich Bund und Länder hälftig teilen. Empfänger sind etwa 1 Million Bedarfsgemeinschaften. Für die soziale Wohnraumförderung gewährt der Bund den Ländern ohne Zweckbindung und Mitfinanzierungsverpflichtung jährlich Ausgleichszahlungen von 518 Millionen Euro.

Ob bei einer solchen Kompensation der Bund oder die Länder das bessere Geschäft machen, hängt zum einen von der Entwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten und zum anderen von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der sich daraus ableitenden Zahl von Transferleistungsempfängern ab. Ausgeglichene oder schrumpfende Wohnungsmärkte sind Mietermärkte. Die Mieten bleiben weitgehend stabil oder sind sogar rückläufig. Angespannte Wohnungsmärkte lassen dagegen die Mieten und damit die Kosten der Unterkunft steigen.

In der augenblicklichen Situation eines deutlichen Bevölkerungswachstums durch Zuwanderung insbesondere in Wachstumsregionen würde der Bund trotz guter Konjunktur und dadurch sinkender Empfän-

Kosten der Unterkunft, mit Heizkosten, belaufen sich zurzeit auf rund 14 Milliarden Euro jährlich

gerzahlen nach Auffassung des ifs Städtebauinstituts ein schlechtes Geschäft machen, weil die Kosten der Unterkunft insgesamt überproportional steigen werden. Auch hätten die Länder ein geringeres Interesse daran, durch geförderten Wohnungsneubau den allgemeinen Anstieg der Mieten zu bremsen, weil sich dieser Anstieg in ihren Kassen nicht durch höhere Ausgaben bemerkbar macht.

Sinkt dagegen die Gesamtbevölkerung entsprechend den amtlichen Bevölkerungsprognosen mittelfristig, könnte sich diese Kompensation für den Bund durchaus rechnen. Viel hängt daher davon ab, inwieweit Deutschland auf qualifizierte Zuwanderer setzt, um den Bevölkerungsrückgang zu wesentlichen Teilen auszugleichen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Anziehungskraft des deutschen Wirtschaftsraums größer war, als in amtlichen Statistiken vorhergesagt. Dies spricht nach Auffassung des ifs Städtebauinstituts dafür, dass es in den Wachstumsregionen auch mittelfristig angespannte Wohnungsmärkte mit steigenden Mieten und hohen KdU-Ausgaben geben wird. Um die Probleme dieser Wohnungsmärkte zu entschärfen, bedarf es aber – um die Nachfrage nach preiswerten Bestandswohnungen zu entlasten – bezahlbaren Wohnungsneubau. Höhere KdU-Ausgaben werden dazu keinen nennenswerten Beitrag leisten.

Bereits 2006 war es im Rahmen der Föderalismusreform I zu der Vereinbarung gekommen, dass die Gesetzgebung für die Soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übergeht. Die Länder haben für den Wegfall der entsprechenden Finanzhilfen des Bundes – damals 220 Millionen Euro – bis 2013 zweckgebundene Ausgleichszahlungen und dann bis 2019 zweckfreie Ausgleichszahlungen für Investitionen von jährlich 518 Millionen Euro erhalten. Diese Mittel gehen aber nur zu weniger als der Hälfte in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten, da die Aufteilung auf die Länder nach einem Mittelungsbetrag der Finanzhilfen vorausgegangener Jahre erfolgte.

Profitiert haben davon in erster Linie Länder, die heute von Bevölkerungsverlusten betroffen sind. Auch ist die bei den Finanzhilfen übliche Mitfinanzierungsverpflichtung der Länder in gleicher Höhe entfallen. Als Folge dieser Entscheidung aus dem Jahr 2006 war der Bau neuer Mietwohnungen stark rückläufig, weil viele Länder – wie z.B. Berlin – die Mittel des Bundes zur Abwicklung alter Wohnungsbauprogramme eingesetzt haben. Das ifs Städtebauinstitut befürchtet, dass die jetzt angedachten Beschlüsse zur Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen eine vergleichbare Entwicklung auf den Wohnungsmärkten auslösen werden.

In Wachstumsregionen
werden die Mieten steigen

Dr. Peter Runkel

WIR VERBINDEN ZAHLEN, DATEN,
FAKTEN MIT EMOTIONEN!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

Geschäftsbericht

GESCHÄFTSBERICHTE | NACHHALTIGKEITSBERICHTE | IMAGEBROSCHÜREN

www.stolpundfriends.de